En cumplimiento de las directrices establecidas para iniciar los procesos de adquisición de bienes, obras y/o servicios en la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali (con excepción de los contratos directos por la causal de prestación de servicios), a continuación, se detalla la información del requerimiento:

a.	Justificación de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación
	Dando cumplimiento a lo determinado en el Decreto No 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", en su artículo 2.2.1.1.2.1.1, se procede a realizar el estudio y documentos que debe contener el contrato a suscribir. La Administración Distrital de Santiago de Cali, está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de, los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos. El artículo 3° de la Ley 80 de 1993, consagra que los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. Mediante el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, se determinó la nueva estructura de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali, y las funciones de sus dependencias, a fin de mejorar la capacidad administrativa y el uso eficiente de los recursos. El artículo 24 del Decreto Extraordinario en mención, determinó las funciones comunes de los Despachos de los Secretarios y directores de Departamento Administrativo, y en su numeral 8° señaló que los mismos podrán: "Celebrar los contratos y negocios jurídicos a nombre de su organismo, de conformidad con los actos administrativos que expida el Alcalde y la autorización que el Concejo le otorga a este."

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Del mismo modo, en el artículo 28 del mencionado Decreto, se determinó las facultades comunes en materia de contratación y ordenación del gasto en los despachos de los secretarios, los departamentos administrativos y las unidades administrativas especiales sin personería jurídica, como organismos ejecutores que conforman el presupuesto anual del Distrito de Santiago de Cali; los cuales cuentan con capacidad para contratar y comprometer a nombre de su respectivo organismo, así como para, ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en su presupuesto, respecto de su sección presupuestal, en los términos de los actos administrativos que para el efecto expida el Alcalde.

Es de anotar que mediante Decreto No 4112.010.20.0011 del 03 de Enero de 2024 se establecen las cuantías para contratar en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, para la vigencia fiscal 2024, cuando la modalidad de selección se defina por la cuantía, así las cosas, la menor cuantía para el Distrito Santiago de Cali se establece en 1000 SMMLV, conforme el literal b) del numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007; es decir, la menor cuantía va hasta el monto de MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($1.300.000.000.oo); y el valor para la contratación de la mínima cuantía prevista en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto No 1860 de 2021, será la que se enmarque en un valor igual o inferior a CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MC/TE ($130.00.000).

Por otra parte, el Acuerdo No. 0573 del 05 de diciembre de 2023 "POR EL CUAL SE EXPIDE EL PRESUPUESTO GENERAL DE RENTAS, RECURSOS DE CAPITAL Y APROPIACIONES PARA GASTOS DEL DISTRITO SANTIAGO DE CALI, PARA LA VIGENCIA FISCAL COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024", establece en su artículo 19 las autorizaciones tanto en materia contractual como presupuestal, otorgadas por el Concejo al Alcalde del Distrito de Santiago de Cali, además de la autorización general para celebrar todo tipo de contratos con cargo a las apropiaciones presupuestales de cada vigencia señaladas en el artículo 171 del Estatuto Orgánico del Presupuesto adoptado mediante Acuerdo No 0438 de 2018 por lo que las actuaciones deben enmarcarse dentro de tales autorizaciones.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Así mismo, mediante el Decreto No 4112.010.20.0018 de enero 5 de 2024, el Alcalde del Distrito de Santiago de Cali, atribuyó a los secretarios de despacho, directores de departamentos administrativos, directores y jefes de oficina adscritos al Despacho del Alcalde, la capacidad de contratar y comprometer a nombre de la persona jurídica de la que hacen parte y ordenar el gasto de las apropiaciones incorporadas en su presupuesto, respecto de la dependencia correspondiente y, los facultó para adelantar en nombre del respectivo organismo los procesos de selección de los contratistas del Estado en el marco de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto - Ley 019 de 2012 y las normas que lo modifiquen o adicionen, para lo cual podrán suscribir todos los actos, instrumentos o documentos pre contractuales, contractuales y post contractuales, así como adjudicar o declarar desierto el respectivo proceso de selección, de conformidad con el numeral 8º del artículo 24 y artículo 28 del Decreto Extraordinario No 411.0.20.0516 de 2016.

El Distrito de Santiago de Cali, como ente territorial, genera las condiciones necesarias para la oportuna prestación de los servicios públicos y sociales, a través de la planificación del desarrollo económico, social, ambiental y del territorio y, de la administración efectiva de los recursos, propiciando la participación ciudadana en la gestión pública, el ejercicio de los derechos y deberes constitucionales y la convivencia pacífica de sus habitantes, con el fin de mejorar su calidad de vida.

En virtud de las funciones establecidas en el Decreto No 411.0.20.0516 de septiembre 28 de 2016 "Por el cual se determina la estructura de la administración central y las funciones de sus dependencias" el Departamento Administrativo de Hacienda, desde el punto de vista del propósito principal tiene que *"responder por el manejo financiero del Municipio, la ejecución y control presupuestal, la consolidación de las operaciones financieras y demás funciones del tesoro, para cumplir con las políticas y procedimientos establecido por la ley y los reglamentos, y además liderar el proceso de inventario o censo catastral de la propiedad inmueble (numeral 11 del artículo 67)".*

A su vez, dicho Decreto en su artículo 70, estableció como funciones de la Subdirección de Catastro Municipal administrar y mantener actualizado el inventario o censo catastral de la propiedad inmueble incorporando la información descriptiva en sus aspectos físicos, jurídicos, económicos y fiscales, además de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

aprobar el estudio de zonas homogéneas, geoeconómicas y valor de los tipos de edificaciones.

Aunado a lo anterior, el Decreto No 411.0.20.673 del 06 de diciembre de 2016, *"Por el cual se adopta el manual específico de funciones y de competencias laborales de las distintas denominaciones de empleo adscritos a la planta de personal de la administración central del Municipio de Santiago de Cali"* establece como funciones esenciales del Departamento Administrativo de Hacienda la de: *"Dirigir, controlar y velar el cumplimiento de la administración de los tributos Municipales en cuanto a recaudación, fiscalización, liquidación, discusión, cobro, devolución, sanción y todos los demás aspectos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones tributarias"*, y además la de "*liderar el proceso de inventario o censo catastral de la propiedad inmueble"*.

Atendiendo lo antes expuesto respecto a las competencias de los referidos organismos para adelantar el presente proceso contractual, es necesario precisar los fundamentos jurídicos que sustentan la necesidad de la contratación:

Que el 1 de enero de 1981, el Catastro del Municipio de Santiago de Cali se convirtió en un catastro descentralizado, con la responsabilidad de actualizar los avalúos catastrales para así expandir la base gravable del impuesto predial, cuya primera actividad fue realizar el censo predial[1]. La Subdirección de Catastro Municipal, que forma parte de la estructura administrativa del Departamento de Hacienda Municipal, tiene como principal función mantener actualizado y conservado el catastro del municipio en las zonas urbana y rural. Esto contribuye a la gestión fiscal, contable y financiera mediante una planeación sostenible, mejorando así el flujo de caja de los recursos públicos.

Que el censo predial debe estar debidamente actualizado y clasificado, tanto en los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, así como también en la totalidad de los predios urbanos y rurales del Distrito de Santiago de Cali, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Que conforme al artículo 5 de la Ley 14 de 1983, en concordancia con la Resolución No 1040 de 2023, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC es

[1] Acuerdo No. 06 de 1981, "por el cual se crea el establecimiento público de Catastro Municipal de Cali y se reviste pro-tempore al alcalde de precisas funciones para organizar a través de dicho establecimiento público la formación, conservación, actualización y manejo del catastro de la ciudad."

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

obligación de las autoridades Catastrales formar y/o mantener actualizado el censo catastral del respectivo Municipio.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026, Colombia potencia mundial de la vida", establece que la gestión catastral es un servicio público de naturaleza administrativa especial, prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial*".

De conformidad con lo expuesto en el artículo 1.4. de la Resolución No 1040 de 2023 expedida por el IGAC, "*Son objetivos generales de la gestión catastral a través de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión, los siguientes: Garantizar la prestación eficiente, continua e ininterrumpida del servicio público de catastro Garantizar a la ciudadanía la correcta y eficiente atención de los trámites catastrales. Producir, actualizar, conservar y difundir la información catastral con enfoque multipropósito. Asegurar la calidad, integración e interoperabilidad de la información catastral con el Sistema de Administración del Territorio y otros sistemas que la consuman y le den uso multipropósito*".

Que en cumplimiento del artículo 4.1.2 de la citada Resolución No 1040 de 2023, *"los gestores catastrales son responsables del conjunto de actividades necesarias para el desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Para cumplir con estas responsabilidades, deben seguir las características establecidas para cada uno de los procesos catastrales, las directrices y lineamientos, así como los estándares, especificaciones y regulaciones establecidos por el IGAC para la gestión catastral*".

El Capítulo 2 de la misma disposición, define en su artículo 4.2.1 las características comunes de los procesos de formación y la actualización catastral con enfoque multipropósito, entre otros:

(...)

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

No.1 Mantenimiento permanente: "(...) *el proceso de actualización debe llevarse a cabo de manera constante, en consonancia con las dinámicas inmobiliarias y de mercado en cada territorio. De esta manera, junto con el proceso de conservación catastral, se garantiza que la información catastral se mantenga actualizada, asegurando su oportunidad, calidad y veracidad a lo largo del tiempo".*

No.2 Multipropósito: *"Los procesos de formación y actualización catastral deben producir información predial de calidad y actualizada que pueda ser utilizada con fines multipropósito. Esto incluye la formulación e implementación de diversas políticas públicas, la contribución a la seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el ordenamiento territorial, social y productivo, el fortalecimiento fiscal y el desarrollo del territorio colombiano, entre otros usos posibles."*

De igual manera en su artículo 4.2.3 la Resolución No 1040 de 2023 establece: "*Características específicas del proceso de actualización catastral. Además de las características comunes previstas en el artículo 4.2.1., los gestores catastrales deben tener en cuenta las siguientes características específicas para el proceso de actualización catastral:*

1. *Obligatoriedad. La actualización catastral es un proceso de carácter obligatorio que debe ser realizado de manera periódica y sistemática sin exceder el límite establecido en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo modifique, adicione o derogue, atendiendo a la dinámica inmobiliaria y de mercado en los territorios objetivo, así como a los criterios, directrices y/o lineamientos establecidos por el IGAC.*
2. *Verificación y corrección. El proceso de actualización catastral se enfoca en identificar, verificar, incorporar y/o corregir datos que reflejen cambios e inconsistencias en la información catastral de los predios en un territorio objetivo, en relación con la realidad de sus características físicas, jurídicas y económicas".*

Así las cosas, es deber de la Administración Distrital, actuando a través de la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital, cumplir con la obligación legal de mantener actualizado el censo catastral, en este sentido el avalúo de la actualización de la formación será el avalúo catastral calculado a partir de estudios de mercado inmobiliario, avalúo que tendrá vigencia

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

fiscal a partir de enero del año siguiente a aquel en que sean ejecutados los trabajos de dicha actualización.

Aunado a lo anterior el Concejo Municipal, mediante el Acuerdo Municipal No. 0578 de 2024, aprobó el plan de desarrollo para el período 2024-2027 titulado "Cali capital pacífica de Colombia". Dentro del propósito de "Cali con Buen Gobierno" y el reto de "Gestión Pública al Servicio del Ciudadano" en el programa de Fortalecimiento Institucional, se estableció el indicador de producto: "Predios urbanos y rurales de la ciudad actualizados con enfoque multipropósito".

El Distrito de Santiago de Cali, cuenta con un Catastro Descentralizado, el cual tiene la responsabilidad de actualizar los avalúos catastrales para expandir la base gravable del impuesto predial unificado, en consecuencia, una de las funciones de la Subdirección, es **"Determinar el incremento del avalúo catastral mediante el cálculo del índice de valoración predial"**; el cual determina una variación porcentual promedio de los predios entre dos periodos de tiempo basados en sus avalúos comerciales, reflejando así, la dinámica de los precios en el mercado.

La Subdirección de Catastro del Municipio de Santiago de Cali viene realizando este tipo de ejercicios desde el año 2012, el primer estudio económico de avalúos comerciales para calcular el Índice de Valoración Predial (IVP) para la vigencia 2013, ese mismo año, se llevó a cabo el estudio económico para las 19 comunas restantes con el objetivo de calcular el índice para la vigencia de 2014. Desde entonces, se ha calculado anualmente el indicador de incremento predial, excepto en los años de actualización catastral, como en 2018. El último IVP que se realizó fue en el año 2019 con vigencia para el año 2020.

La metodología utilizada para proponer el indicador consistió en realizar estimaciones estadísticas de percentiles, utilizando la mediana como medida de tendencia central. Se calcularon intervalos de confianza de ± 1%, con el límite inferior en el percentil 49 y el límite superior en el percentil 51.

Inicialmente, en 2013, el universo de predios se clasificó en cinco grupos homogéneos: residenciales estratos 1, 2, 3; residenciales estratos 4, 5, 6; comercial; industrial; y otros usos. A partir de 2014, se definieron 11 grupos: residenciales por estrato socioeconómico, comercial en corredor y no corredor, institucional, industrial, y lote. Esta clasificación se ha mantenido hasta el último estudio de IVP en el año 2019.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Por esta razón, la Subdirección de Catastro Municipal de Santiago de Cali tiene la potestad de realizar el reajuste de los avalúos catastrales a través del Cálculo de Valoración Predial (IVP), el cual fue realizado por última vez en el año 2020. Este indicador se utiliza para calcular la variación porcentual promedio de los predios entre dos períodos de tiempo, construyendo un índice que permite seguir los cambios de valor en los predios basados en sus avalúos comerciales y reflejando la dinámica de los precios en el mercado, es por ello que se requiere adelantar un proceso contractual que actualice los valores comerciales de acuerdo a la dinámica inmobiliaria de la ciudad.

En consonancia con lo anterior la ley LEY 1607 de 2012 establece en el Artículo 190. ÍNDICE CATASTROS DESCENTRALIZADOS. *"Los catastros descentralizados podrán contar con un índice de valoración diferencial, teniendo en cuenta el uso de los predios: residencial (por estrato), comercial, industrial, lotes, depósitos y parqueaderos, rurales y otros. Los avalúos catastrales de conservación se reajustarán anualmente en el porcentaje que determinen y publiquen los catastros descentralizados en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo con los índices de valoración inmobiliaria que utilicen, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal del ente territorial, o quien haga sus veces*", lo cual guarda coherencia con lo establecido en el Decreto 2311 del 30 de diciembre de 2023 "'Por el cual se sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro del Decreto 1082 de 2015, con el propósito de determinar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2024" y que determina que el ARTÍCULO 2.2.10.1.5. Excepciones del Decreto 1082 de 2015 quedará de la siguiente manera: "Los reajustes de que trata el presente capítulo no aplicarán para predios del Distrito Capital de Bogotá de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 601 de 2000, ni para los correspondientes a los catastros descentralizados, los cuales pueden decidir calcular un índice de Valoración Predial (IVP) diferencial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012".

Por lo tanto, la Subdirección de Catastro Municipal ha identificado las necesidades institucionales y de los usuarios de la Subdirección de Catastro, es por ello que el Observatorio Inmobiliario deberá desarrollar documentos informativos que permitan abordar las problemáticas que se presentan y dar solución a las que de ahí surjan.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Es por ello que el Observatorio Inmobiliario Catastral debe contar con información actualizada del mercado inmobiliario, para así brindar un apoyo a la comunidad en la gestión de trámites catastrales, las investigaciones que resulten dentro del proceso servirán para la construcción o evaluación de políticas de carácter municipal, departamental o nacional; así mismo y de vital importancia señalar que con el desarrollo y entrega de los productos que generen dentro del marco del presente proceso contractual se brindará un apoyo en el proceso de ejecución de avalúos catastrales que a la vez funcionaran como herramienta para el análisis del mercado inmobiliario del municipio, pues tal como se ha manifestado el Observatorio Inmobiliario tiene como objetivo fundamental capturar, analizar y procesar datos e información acerca de la realidad inmobiliaria.

Que en cumplimiento de las disposiciones legales antes citadas, el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal a través de la Subdirección de Catastro Municipal requiere adelantar el presente proceso de selección en atención a la incidencia que genera el estudio realizado, sirviendo como insumo al observatorio inmobiliario de la Subdirección de Catastro, cuyo fin esencial es realizar los análisis con base en los estudios económicos inmobiliarios los cuales sirven como soporte para la correcta aplicación de la liquidación de los avalúos catastrales y mantener actualizada la base de datos en función de la dinámica del sector inmobiliario de la ciudad, para la toma de decisiones en cuanto a las políticas públicas de la ciudad en materia inmobiliaria y dar apoyo a los procesos internos y externos de la administración municipal.

Por tanto, la Subdirección de Catastro justifica la necesidad de iniciar un proceso de selección, a fin de obtener los avalúos comerciales para el cálculo del IVP (Índice de Valoración Predial) para quince (15) comunas (urbanas) con mil quinientos cuarenta y nueve predios (1.549) definidos como puntos muestra determinados con un muestreo aleatorio estratificado, metodología estadística para el cálculo de muestra, con la finalidad de desarrollar avalúos comerciales que permitan el cálculo del Indicador (IVP), para la actualización de valores catastrales de la base gravable; además de la caracterización del crecimiento y la concentración urbana y rural del Municipio de Santiago de Cali como insumo esencial para el observatorio inmobiliario de la Subdirección de Catastro.

Es pertinente mencionar que el proceso del Índice de Valoración Predial en la zona urbana del Distrito de Santiago de Cali se realizará en las comunas 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21 en consecuencia, el comportamiento estadístico

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

de la información catastral en sus principales componentes es el que se presenta dentro de las tablas y gráficas señaladas más adelante, lo anterior de manera consecuente con el proceso de actualización catastral que se viene adelantando en el Distrito de Santiago de Cali en las comunas 2,3,4,8,17,19 y 22 y que fue aperturado mediante la Resolución No 1153 del 12 de abril de 2024.

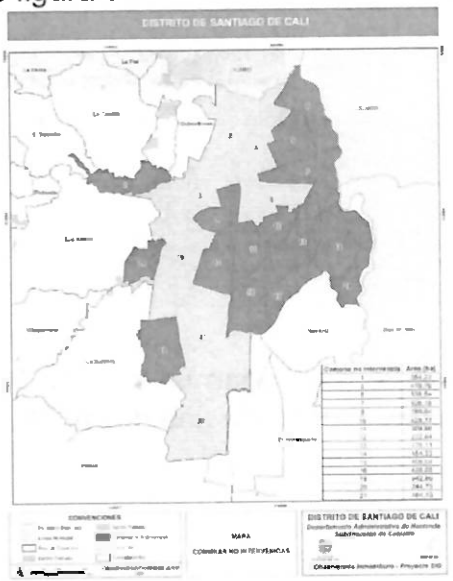
Dichos predios deben ser previamente visitados y serán objeto de avalúos comerciales por parte del contratista a fin de obtener el insumo para el cálculo del indicador de valorización predial y el crecimiento del mercado inmobiliario de la ciudad; dicha información servirá de base para análisis económicos realizados por la Subdirección de Catastro con ocasión a los diferentes tramites catastrales o de manera oficiosa que surgen dentro del proceso de conservación catastral.

Así mismo los productos que se obtengan producto de las obligaciones del contrato servirán de insumo para la Subdirección de Catastro en el marco del desarrollo de sus proyectos, brindando información acerca de la propiedad inmueble en aspectos físicos y económicos.

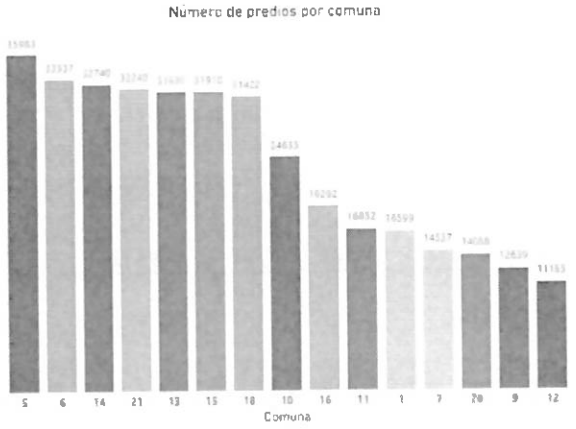
Este insumo en adición a su objetivo fundamental el cual se encuentra centrando en el reajuste de los avalúos catastrales de los predios que no están siendo objeto del proceso de actualización catastral en el área urbana en la presente vigencia fiscal es esencial para el fortalecimiento como fuente de información para los diferentes procesos que adelanta y son responsabilidad de la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

En la siguiente figura se identifican las comunas de estudio:



A continuación, se presenta la distribución de predios por cada una de las comunas, siendo la comuna 5 la que contiene el mayor número de predios.



Por otra parte, se evidencia la distribución de predios por su uso principal, en donde se observa que en un 93.5% de los predios tienen uso residencial.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

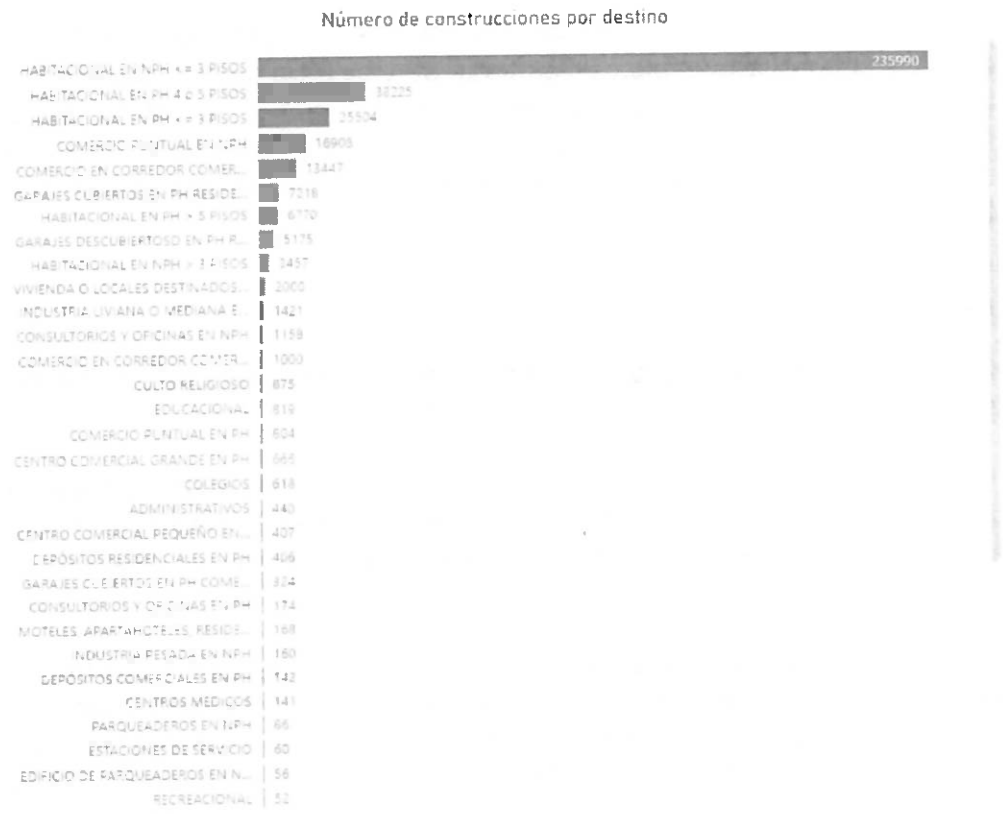


En la siguiente tabla se relacionan un total de 359.389 predios discriminados por condición de propiedad para cada una de las 15 comunas priorizadas.

Comuna	Condominio	Mejoras	NPH	Propiedad Horizontal	Uso Público	Vías	Total
1	92	6.936	4.521	4.995	39	16	**16.599**
5	1.334	264	14.486	19.824	53	22	**35.983**
6	474	2.116	21.461	9.231	24	31	**33.337**
7	54	834	11.105	2.514	21	9	**14.537**
9		287	9.926	2.322	85	25	**12.639**
10	147	610	12.309	11.609	26	37	**24.635**
11		1.181	12.337	3.266	62	6	**16.852**
12	5	1.130	8.482	1.525	28	15	**11.185**
13		7.593	19.661	4.591	66	19	**31.930**
14		7.499	22.865	2.263	33	80	**32.740**
15		5.785	25.132	989	27	7	**31.910**
16	297	1.447	12.425	5.094	24	5	**19.292**
18	739	7.339	8.004	14.310	100	124	**31.422**
20		0.985	4.630	443	15	10	**14.088**
21	190	2.108	26.980	2.743	98	121	**32.240**
Total	**3.332**	**54.108**	**215.591**	**85.124**	**707**	**527**	**359.389**

A continuación, se establece el número de construcciones por tipo de uso que contienen las 15 comunas de estudio.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.



El consultor seleccionado mediante el presente proceso desarrollará el Índice de Valoración predial de 15 comunas del Distrito de Santiago de Cali, en el marco del proceso de Renovación del Censo Inmobiliario que se adelanta en la vigencia 2024.

Que la presente contratación deberá regirse por lo determinado en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 019 de 2012) en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del Decreto 1082 de 2015, Ley 2069 de 2020, Decreto 1860 de 2021, el manual de contratación del Distrito y demás normas que los adicionen o modifiquen estando sometidos a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

b.	Objeto a contratar

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Elaborar los avalúos comerciales de predios definidos como puntos muestra en el área urbana del Municipio de Santiago de Cali para determinar el Cálculo del Índice de Valoración Predial – IVP de las comunas 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21 en desarrollo del Proyecto de Inversión: "Fortalecimiento del Observatorio Inmobiliario Catastral del Distrito Santiago de Cali Ficha EBI 26005400.

Alcance:

Como alcance del objeto contractual del contrato de consultoría se establece el siguiente:

Para la ejecución del objeto contractual, el contratista deberá identificar las tendencias del mercado inmobiliario del municipio de Santiago de Cali, a partir del desarrollo de investigaciones que permitan realizar el análisis económico del mercado inmobiliario.

Así mismo esta información será utilizada como insumo para determinar el reajuste de los avalúos catastrales de los predios ubicados dentro del municipio de Santiago de Cali, proceso que normativamente puede desarrollarse ya sea mediante la aplicación del índice de valoración predial IVP calculado por la Entidad territorial o mediante la aplicación del indicador del Gobierno Nacional, en los predios que no hayan sido objeto de un proceso de actualización catastral.

Lo anterior, con el objeto de consolidar la información del producto inmobiliario catastral, haciendo una mayor gestión administrativa, a través de estudios de detalle en la recopilación de información multipropósito para el Municipio de Santiago de Cali.

Para la realización de los avalúos comerciales el contratante entregará al contratista la información concerniente a la cantidad de predios a visitar y valorar, que previamente la Entidad ha seleccionado de manera aleatoria y que en esta ocasión corresponde a mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos, los cuales fueron definidos como puntos muestra para el desarrollo del presente proyecto.

Dichos predios deben ser previamente visitados y serán objeto de avalúos comerciales por parte del contratista a fin de obtener el insumo para el cálculo del indicador de valorización predial y el crecimiento del mercado inmobiliario de la

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	ciudad; así mismo dicha información servirá de base para análisis económicos realizados por la Subdirección de Catastro con ocasión a los diferentes tramites catastrales o de manera oficiosa que surgen dentro del proceso de conservación catastral. Para la ejecución de las obligaciones establecidas el contratista deberá dar aplicación a una metodología para la selección de los predios, para ello se estableció un Muestreo Aleatorio Estatificado (MAE) por usos principales (Residencial, Comercial, Lotes, etc)" y finalmente discriminados por sus extensiones en área de terreno, los terrenos que resulten seleccionados en la muestra, deberán ser visitados por los expertos avaluadores quienes determinaran el valor comercial actual de dichos predios y estos a su vez se comparan con los avalúos comerciales del año anterior para obtener así el indicador para determinar el cálculo del índice de valoración predial, así como el insumo para el observatorio inmobiliario información que permitirá la caracterización del crecimiento económico de la ciudad en materia inmobiliaria, del análisis realizado y recolección de información obtenida en campo servirá de apoyo para la toma de decisiones en temas de políticas públicas, además de dar apoyo en los procesos internos y externos de la administración pública. El desarrollo del alcance del objeto contractual se encuentra descrito en el Anexo Técnico.
c.	Descripción detallada del bien y/o servicio a adquirir con las especificaciones técnicas de acuerdo a la necesidad. Aportar ficha técnica si aplica.
	Se anexa ficha técnica al presente documento y documento Anexo 1 denominado "Anexo Técnico".
d.	Número del Id de la adquisición en el PAA.
	En trámite
e.	Fecha en la que requiere satisfacer la necesidad, plazo y lugar de ejecución (tener en cuenta los tiempos de planeación, contratación y perfeccionamiento).
	Mes de publicación proceso: agosto de 2024. Plazo de ejecución: Hasta el 30 de noviembre de 2024. Lugar de ejecución: Santiago de Cali (Valle del Cauca).
f.	Obligaciones específicas del contratista.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde

1. Elaborar cronograma, informes, actas parciales y finales de las actividades en los formatos diseñados por la Subdirección.
2. Presentar el cronograma de trabajo para el desarrollo del objeto contractual de las comunas asignadas para la aprobación del supervisor.
3. Garantizar la disponibilidad y participación de los profesionales en la ciudad de Cali durante los periodos y actividades de la ejecución de la consultoría, conforme al cronograma. Además, asegurar su presencia en las presentaciones, discusiones y aprobaciones de los productos según el tema. Los especialistas deberán firmar todos los productos en los que hayan participado y estar disponibles, como mínimo, para la presentación de los mismos en Cali.
4. Realizar la investigación de mercado para soportar los avalúos comerciales realizados a los puntos de investigación de las comunas asignadas.
5. Capturar y ubicar espacialmente las ofertas inmobiliarias utilizadas para la determinación de avalúos comerciales y registrar los respectivos soportes fotográficos, en los formatos de captura de ofertas, debe constar la imagen del polígono normativo donde se encuentra la oferta con su respectiva leyenda.
6. Realizar las visitas correspondientes a los mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos definidos como puntos muestra para la realización de los avalúos para el cálculo del IVP las cuales deben contener los respectivos registros fotográficos.
7. Reportar los predios con dificultades en las visitas para su respectivo ingreso, con el fin de que estos sean reemplazados por la Subdirección de Catastro Municipal.
8. Realizar la investigación de mercado necesaria para apoyar los avalúos comerciales. Esto incluye la recopilación y depuración de ofertas inmobiliarias, transacciones y arrendamientos, diferenciando el valor del terreno y el valor asignado a la construcción. En el caso de inmuebles sujetos

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde

	al régimen de propiedad horizontal, se deben considerar los valores totales de las áreas privadas. 9. Realizar los avalúos comerciales de mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos, definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro, para el cálculo del Índice de Valoración Predial (IVP). Los avalúos deberán contar con sus respectivos soportes y seguir las metodologías establecidas en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC para el área urbana del Municipio de Santiago de Cali. Los resultados deberán ser entregados en los formatos establecidos por la Subdirección de Catastro Municipal. 10. Entregar informes técnicos de cada una de las actividades en los formatos diseñados por la Subdirección de Catastro Distrital. 11. Asistir con obligatoriedad a los comités virtuales y/o presenciales definidos por la Subdirección de Catastro Distrital para el desarrollo del contrato. 12. Atender las sugerencias que el Distrito de Santiago de Cali - Departamento Administrativo de Hacienda Distrital a través del Supervisor del Contrato considere convenientes y pertinentes para la correcta ejecución del objeto contractual. 13. Mantener la reserva de toda la información utilizada en el desarrollo del objeto contractual para que no se reproduzca, copie o divulgue sin la debida autorización de la Subdirección de Catastro Distrital para lo cual se deberá suscribir por todos los integrantes del equipo de trabajo los respectivos acuerdos de confidencialidad. 14. Cumplir para el desarrollo del objeto y obligaciones con el marco legal y reglamentario que gobierna la función catastral y concretamente el tema valuatorio.
g.	En caso de requerimientos financiados con recursos de inversión remitir Ficha EBI y cadena de valor.
	Se remite ficha Proyecto de Índice de Valoración Predial del censo catastral con enfoque multipropósito del Distrito Santiago de Cali –EBI: 26005400

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

h.	Cuando el objeto del proceso de contratación requiera de su validación por parte de otro organismo, de acuerdo a sus funciones, se debe anexar el respectivo aval en la forma que lo establezca este organismo.
	N/A
i.	¿Esta adquisición corresponde a bienes de uso común?
	Si _____ No ___X___ Si son bienes o servicios de uso común adjuntar ficha técnica, si aplica.
j	¿Es susceptible de incluir criterios de compra responsable?
	Si _____ No __X_____ ¿Si la respuesta anterior fue "si" por favor indique a qué enfoque corresponde? Ambiental _____ Social _____ Innovación _____

Este documento es el insumo base para la estructuración del proceso de selección. No obstante, la información aquí contenida puede variar en virtud del estudio del sector que se desarrolle durante el proceso de planeación de la adquisición.

Atentamente,

ALEXANDER MONTEALEGRE TRUJILLO
Subdirector de Departamento Administrativo
Subdirección de Catastro

Proyectó: Caroly Nathaly Medina Pacheco – Contratista
Ajustó: Andrés Felipe Lozano Betancourt - Contratista
Revisó: Luis Fernando Barreto - Contratista
Johanna Carolina González Páez - Contratista

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde